

COMMUNE DE MARTILLAC



PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

Notice de présentation

| | |
|--|------------------|
| PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du : | 18 février 2007 |
| Modification n°1 du P.L.U. approuvée par délibération du Conseil Municipal du : | 20 décembre 2007 |
| Modification n°2 du P.L.U. approuvée par délibération du Conseil Municipal du : | 27 février 2014 |
| Révision du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du : | 25 février 2019 |
| Modification simplifiée n°1 du P.L.U. approuvée par délibération du Conseil Municipal du : | 25 février 2021 |
| Modification simplifiée n°2 du P.L.U. approuvée par délibération du Conseil Municipal du : | |

Sommaire

| | | |
|-----------|--|-----------|
| A. | RENSEIGNEMENTS GENERAUX | 4 |
| A.1 | Personne publique compétente et auteurs de l'étude | 4 |
| A.2 | Document concerné et nature de la procédure | 4 |
| A.3 | Fiche de synthèse de la commune | 5 |
| B. | LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE | 6 |
| B.1 | Les textes réglementaires régissant la procédure | 6 |
| B.1.1 | <i>La procédure de modification simplifiée</i> | 6 |
| B.1.2 | <i>La mise à disposition du public</i> | 8 |
| B.2 | Contenu de la procédure de modification simplifiée | 8 |
| B.3 | Justification des choix relatifs à la procédure | 10 |
| B.4 | Déroulement de la procédure de modification simplifiée | 11 |
| C. | ETAT INITIAL ET EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT | 12 |
| C.1 | Analyse synthétique de l'état initial de l'environnement | 12 |
| C.1.1 | <i>Structure générale du territoire communal</i> | 12 |
| C.1.2 | <i>Inventaire et protection du patrimoine naturel et des paysages</i> | 13 |
| C.1.3 | <i>Diagnostic du site susceptible d'être touché par la mise en œuvre de la modification du PLU</i> | 18 |
| C.2 | Evaluation des incidences du projet de modification sur l'environnement | 25 |
| D. | LES EVOLUTIONS DU DOSSIER DE PLU | 27 |
| D.1 | Les évolutions touchant la pièce écrite du règlement d'urbanisme | 27 |
| D.1.1 | <i>Justification des choix</i> | 27 |
| D.1.2 | <i>Nature des corrections</i> | 28 |
| D.2 | Les évolutions touchant la pièce graphique du règlement d'urbanisme | 29 |
| D.2.1 | <i>Justification des choix</i> | 29 |
| D.2.2 | <i>Nature des corrections</i> | 29 |
| D.3 | Les évolutions touchant le rapport de présentation | 31 |
| D.3.1 | <i>Justification des choix</i> | 31 |
| D.3.2 | <i>Nature des corrections</i> | 31 |

Cartes

| | |
|--|----|
| Carte 1 : Localisation du projet. | 8 |
| Carte 2 : Vue sur le site de projet | 9 |
| Carte 3 : Réseau hydrographique (Source : rapport de présentation du PLU en vigueur, Verdi Conseil, 2018). | 12 |
| Carte 4 : Espace Naturel Sensible de la Forêt de Migelane (Source : rapport de présentation du PLU en vigueur, Verdi Conseil, 2018). | 13 |
| Carte 5 : les sites Natura 2000 identifiés à proximité du territoire communal (Source : rapport de présentation du PLU en vigueur, Verdi Conseil, 2018). | 14 |
| Carte 6 : ZNIEFF de type 1 et 2 (Source : rapport de présentation du PLU en vigueur, Verdi Conseil, 2018). | 15 |
| Carte 7 : le patrimoine protégé et les sites archéologiques sensibles (Source : rapport de présentation du PLU en vigueur, Verdi Conseil, 2018). | 16 |
| Carte 8 : Trame verte et bleue communale (Source: rapport de présentation du PLU en vigueur, Verdi Conseil, 2018). | 17 |
| Carte 9 : Référentiel régional d'occupation du sol, 2015 (GIP ATGERI) | 18 |
| Illustration 10 : Vue sur le siège de l'exploitation agricole | 18 |
| Carte 11 : Aléa remontées de nappe (Source: BRGM via www.georisques.gouv.fr) | 19 |
| Carte 12 : Aléa retrait-gonflement des argiles (Source: BRGM via www.georisques.gouv.fr) | 20 |
| Carte 13 : Canalisation de gaz (Source: rapport de présentation du PLU en vigueur, Verdi Conseil, 2018). | 21 |
| Carte 14 : Périmètres de protection de captages AEP (Source : rapport de présentation du PLU en vigueur, Verdi Conseil, 2018) | 23 |
| Carte 15 : Dispositifs de défense incendie (Source: rapport de présentation du PLU en vigueur, Verdi Conseil, 2018). | 24 |
| Carte 16 : PEB de l'aérodrome Bordeaux-Léognan-Saucats et classement sonore des infrastructures de transports terrestres (Source: Géoportail & arrêté préfectoral du 2 juin 2016). | 25 |
| Carte 17 : Extrait du plan de zonage avant correction | 30 |
| Carte 18 : Extrait du plan de zonage après correction | 30 |

A. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

A.1 Personne publique compétente et auteurs de l'étude

Collectivité

Commune de Martillac
Mairie de Martillac
14 avenue Charles de Gaulle
33650 MARTILLAC

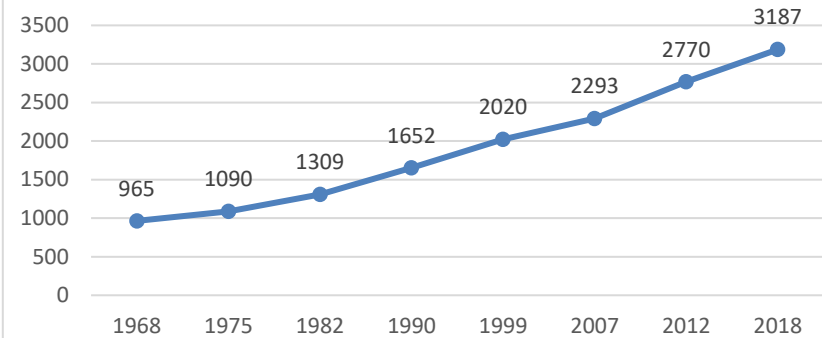


A.2 Document concerné et nature de la procédure

La commune de Martillac (Gironde, 33) dispose d'un Plan Local d'Urbanisme dont la révision générale a été approuvée le 25 février 2019. La première modification simplifiée du document a été approuvée le 25 février 2021.

Pa arrêté en date du **XX/XX/2021**, le maire de Martillac a prescrit la modification simplifiée n°2 du PLU.

A.3 Fiche de synthèse de la commune

| Commune | Martillac (Gironde, 33) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|-------|------------|------|-----|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Surface de la commune | 1 709 ha | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Nombre d'habitants concernés | 3 187 (INSEE, 2018) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Evolution démographique (tendance passée et future) | <p>Evolution de la population de Martillac (Source: INSEE 1968 à 2017)</p>  <table border="1"> <thead> <tr> <th>Année</th> <th>Population</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1968</td> <td>965</td> </tr> <tr> <td>1975</td> <td>1090</td> </tr> <tr> <td>1982</td> <td>1309</td> </tr> <tr> <td>1990</td> <td>1652</td> </tr> <tr> <td>1999</td> <td>2020</td> </tr> <tr> <td>2007</td> <td>2293</td> </tr> <tr> <td>2012</td> <td>2770</td> </tr> <tr> <td>2018</td> <td>3187</td> </tr> </tbody> </table> <p>La commune profite depuis plusieurs décennies du dynamisme de l'agglomération bordelaise : incluse dans sa première couronne, elle bénéficie d'un accès privilégié à l'A 62 et d'une bonne desserte par la RD 1 113. Cette situation conditionne une croissance démographique régulière et soutenue. Ainsi, Martillac accueille 3 187 habitants en 2018 et, depuis la fin des années 1960, la commune a vu sa population multipliée par 3,2 et le développement s'est même accéléré dans la dernière décennie.</p> | Année | Population | 1968 | 965 | 1975 | 1090 | 1982 | 1309 | 1990 | 1652 | 1999 | 2020 | 2007 | 2293 | 2012 | 2770 | 2018 | 3187 |
| Année | Population | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1968 | 965 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1975 | 1090 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1982 | 1309 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1990 | 1652 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1999 | 2020 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2007 | 2293 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2012 | 2770 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2018 | 3187 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Contexte de planification | <p>SCoT : SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé le 13 février 2014, modifié le 2 décembre 2016.</p> <p>SDAGE : SDAGE Adour-Garonne 2016-2021</p> <p>SAGE : SAGE Nappes profondes de Gironde et SAGE Vallée de la Garonne</p> <p>PNR: Non concerné</p> <p>PCAET : en cours d'élaboration à l'échelle de la CC Montesquieu</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

B. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

B.1 Les textes réglementaires régissant la procédure

B.1.1 La procédure de modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée est élaborée conformément aux dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme :

Article L.153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L.153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L.153-40

*Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.
Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.*

Article L.153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

Article L.153-45

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;*

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Article L153-46

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

Article L153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

B.1.2 La mise à disposition du public

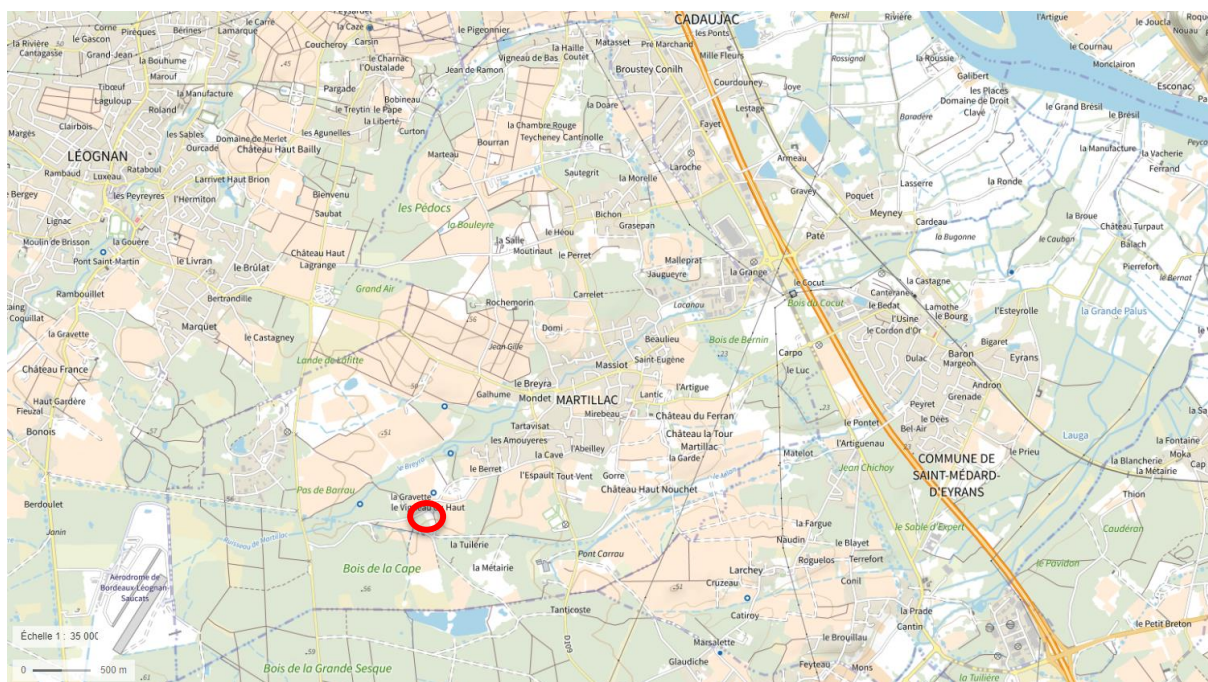
Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

B.2 Contenu de la procédure de modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée n°2 vise à permettre l'évolution d'une exploitation agricole existante, classée en zone naturelle du PLU, afin d'admettre l'implantation dans le prolongement immédiat des bâtiments existants, de constructions et installations agricoles, nécessaires à l'exploitation ou nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles de l'exploitation.



Carte 1 : Localisation du projet.



Carte 2 : Vue sur le site de projet

Plus précisément, il s'agit :

- **Sur les pièces graphiques du règlement du PLU**, de prévoir au sein de la zone N un secteur, noté Naf (exploitation) dans lequel les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière peuvent être autorisées
- **Pour le règlement écrit, de reproduire, uniquement au bénéfice du secteur Naf nouvellement délimité, les dispositions du code de l'urbanisme applicables dans les zones naturelles (articles L.151-11 3° et R.151-25 du code de l'urbanisme) :**
 - *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
 - *les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

La hauteur maximale de ces constructions sera limitée à 12 mètres au faitage, comme en zone agricole.

Ces corrections sont les seules qu'il est prévu d'apporter au PLU à l'occasion de la procédure de modification simplifiée n°2.

Le contenu du remaniement apporté au dossier de PLU dans le cadre de cette procédure, consistant en des adaptations limitées du règlement qui ne font pas évoluer significativement les capacités d'accueil du document d'urbanisme et respectent les orientations générales du PADD, s'inscrit totalement dans le cadre prévu pour les modifications simplifiées.

B.3 Justification des choix relatifs à la procédure

Conformément à l'application conjuguée des articles L. 153-31 et L.153-41 du code de l'urbanisme, une modification simplifiée peut être mise en œuvre lorsqu'elle n'a pas pour objet :

- Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, soit de réduire une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, soit de diminuer ces possibilités de construire, soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Il s'avère par ailleurs que le code de l'urbanisme permet aux auteurs du PLU de doter le règlement de la zone naturelle de dispositions autorisant l'implantation de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, sans qu'il soit nécessaire de procéder à la délimitation d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées.

Article R.151-25 du code de l'urbanisme

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

La correction envisagée n'a dès lors pas pour effet de « *réduire une zone agricole ou une zone naturelle et forestière* » et par ailleurs, l'identification d'un secteur autorisant en zone N des constructions dont l'édification est prévue par le code de l'urbanisme n'est pas de nature à induire la réduction d'une « *protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels* ».

L'évolution projetée ne fait pas non plus partie de celles impliquant le recours à une procédure de modification de droit commun. En effet, il n'est pas question de « *majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan* » ou « *de diminuer ces possibilités de construire* ».

Aussi, en application des dispositions prévues à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, c'est la procédure de modification simplifiée qui doit s'appliquer pour porter les évolutions souhaitées du PLU de la commune de MARTILLAC.

Par ailleurs, il s'avère nécessaire de s'assurer que cette procédure ne permet pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative les milieux naturels présents sur la commune.

C'est la raison pour laquelle a été établi en préalable un dossier de demande d'examen « au cas par cas » auprès de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Nouvelle-Aquitaine, pour savoir si une évaluation environnementale du dossier de modification simplifiée n°2 doit être réalisée ou non.

Par décision en date du 19 août 2021, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a dispensé d'évaluation environnementale la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de MARTILLAC (décision n°2021DKNA193).

B.4 Déroulement de la procédure de modification simplifiée

Plusieurs grandes étapes jalonnent la procédure :

1 - LE LANCEMENT DE LA PROCÉDURE

La procédure de modification simplifiée est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet.

Le code de l'urbanisme ne prévoit pas de délibération de prescription sauf le cas d'une délibération motivée du conseil municipal pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone (ce qui n'est pas le cas en l'espèce).

Le dossier comporte un rapport de présentation ainsi que les dispositions réglementaires graphiques et écrites dont la correction est prévue.

2 – LA NOTIFICATION DU PROJET

Le projet est notifié aux personnes publiques associées :

- L'État.
- La Communauté de communes de Montesquieu, EPCI responsable du Programme Local de l'Habitat (PLH).
- Le SYSDAU, compétent en matière de Schéma de COhérence Territoriale (SCOT).
- La Région.
- Le Département.
- Les Chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture).

Sont également consultés à leur demande, les associations locales d'usagers agréées et les associations agréées de protection de l'environnement.

3 – L'INFORMATION DU PUBLIC PREALABLE

8 jours au moins avant le début de la mise à disposition du public, un avis doit être publié dans un journal, précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier. Le même avis doit être affiché en mairie 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et durant toute la durée de celle-ci.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

4 – LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

5 – L'APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

La délibération d'approbation de la modification simplifiée du PLU et les mesures de publicité marquent l'achèvement de la procédure.

C. ETAT INITIAL ET EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

C.1 Analyse synthétique de l'état initial de l'environnement

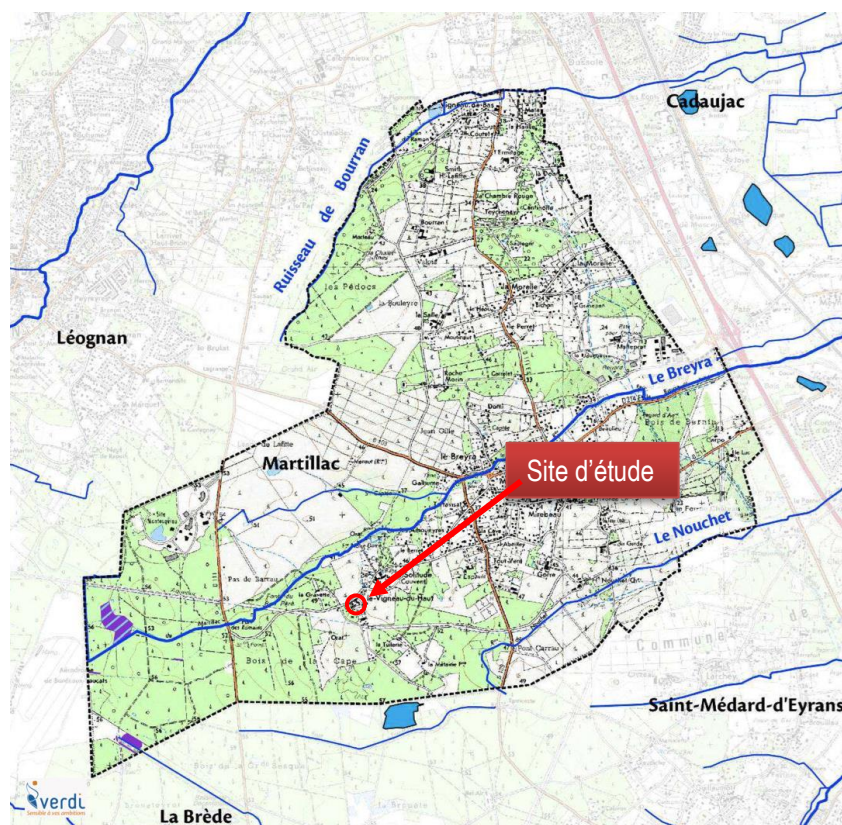
C.1.1 Structure générale du territoire communal

Située dans la vallée de la Garonne, la commune de Martillac est positionnée à 20 km environ au Sud-Est de Bordeaux, dans l'aire urbaine de Bordeaux. Rattachée à la Communauté de communes de Montesquieu, elle est entourée par les communes de Cadaujac et Saint-Médard d'Eyrans à l'Est, de Léognan et Saucats à l'Ouest, de La Brède au Sud et de Villenave-d'Ornon au Nord.

Son territoire s'étend depuis la vallée de la Garonne jusque sur les coteaux des Graves à l'Ouest du fleuve. Il reste historiquement marqué par une **forte ruralité, fondée sur la culture de la vigne** (haute terre des graves ; AOC des Graves) notamment sur le plateau qui a subi un important déboisement alors que les pentes du coteau vers la Garonne sont plutôt vouées au maraîchage et à la culture du muguet. Il présente également la particularité de regrouper trois pôles d'urbanisation distincts et anciens : le bourg, la Morelle et Vigneau-de-Bas.

La forêt, qui marque fortement le territoire communal avec près de 36% de la superficie communale en 2015, et la viticulture dont l'emprise s'est largement accrue au cours des dernière décennies (34% de la superficie communale en 2015), jouent un **rôle majeur dans la constitution des paysages**.

Le réseau hydrographique communal est marqué par la présence de trois affluents de la Garonne, le ruisseau de Bourran, le ruisseau du Breyra ainsi que le ruisseau Le Nouchet, cours d'eau présentant des états écologiques dégradés (moyen voire médiocre, soumis à des pressions diffuses dont celles issues des pesticides).



Carte 3 : Réseau hydrographique (Source : rapport de présentation du PLU en vigueur, Verdi Conseil, 2018).

Le statut de centralité à l'échelle du canton permet l'existence d'un tissu de commerces et de services attractifs.

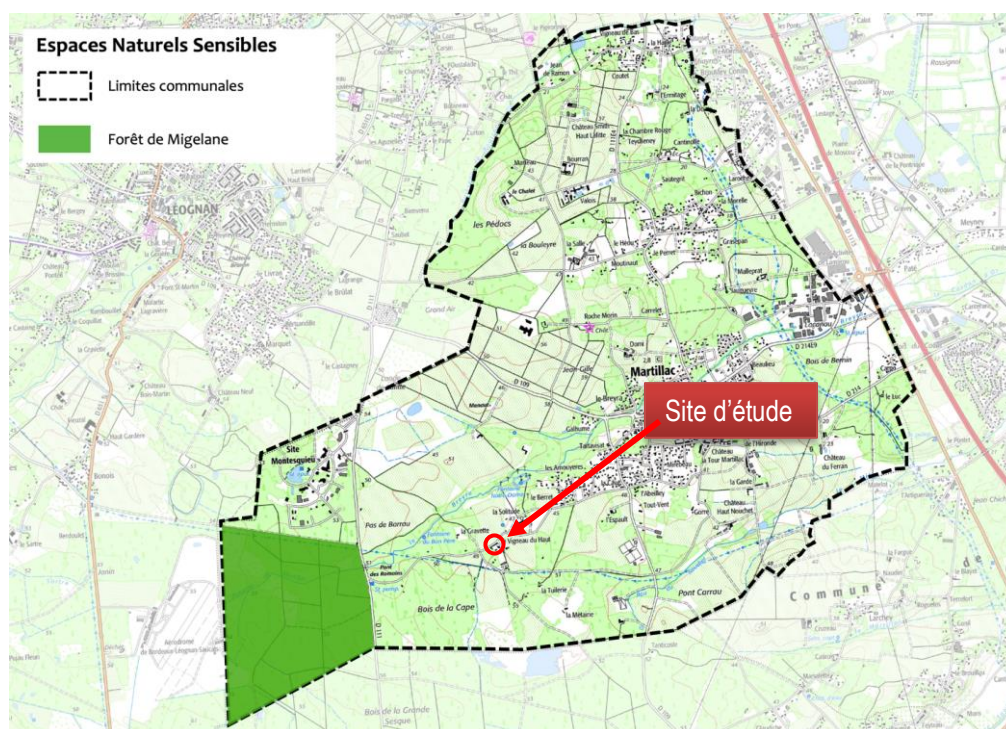
Les principales activités économiques sont installées sur l'ensemble du territoire aussi bien du côté de la vallée de la Garonne que sur le plateau viticole mais également à proximité des infrastructures routières (zones d'activités industrielles en entrée Est de la ville et de la Technopole).

C.1.2 Inventaire et protection du patrimoine naturel et des paysages

C.1.2.1 Les zonages de protection du patrimoine naturel

Le territoire communal n'est concerné par la présence d'**aucun espace protégé selon le Code de l'environnement** (Arrêté préfectoral de Protection de Biotope, Réserve Naturelle Nationale ou Régionale, Réserve Biologique, Parc National, ...).

En matière de protections foncières, le territoire communal est directement concerné par la présence d'un **Espace Naturel Sensible (ENS)** géré par le Conseil Départemental de la Gironde, celui de la **forêt de Migelane**, extrémité Sud-Ouest de la commune. A noter la présence d'aucun site géré par le Conservatoire d'Espaces Naturels.

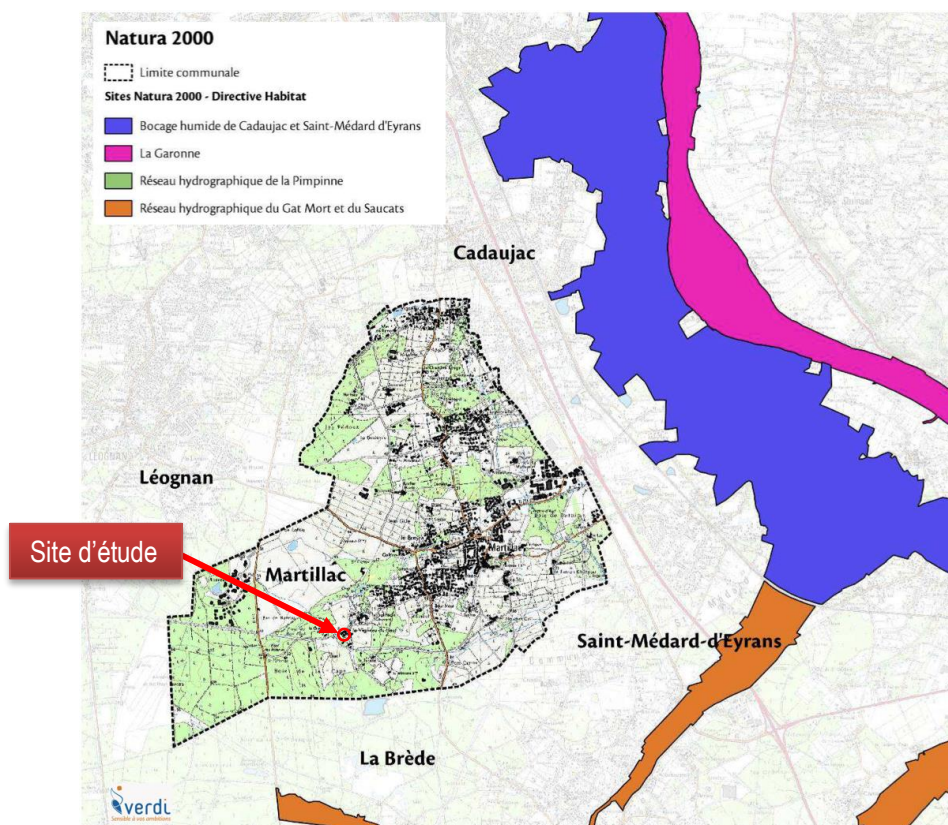


Carte 4 : Espace Naturel Sensible de la Forêt de Migelane (Source : rapport de présentation du PLU en vigueur, Verdi Conseil, 2018).

Concernant les protections contractuelles (sites Natura 2000, Parcs Naturels Régionaux, Réserves de Biosphère, zones humides RAMSAR, ...), la commune de Martillac n'est directement concernée par la présence d'**aucun site bénéficiant d'une telle protection**.

Plusieurs sites Natura 2000 sont toutefois à signaler à proximité du territoire communal :

- site n°FR7200688 « Le bocage humide de Cadaujac et Saint-Médard d'Eyrans » à environ 800 m ;
- site n°FR7200797 « Le réseau hydrographique du Gat Mort et du Saucats » à près d'1 km ;
- site n°FR7200700 « La Garonne » à environ 2,4 km.



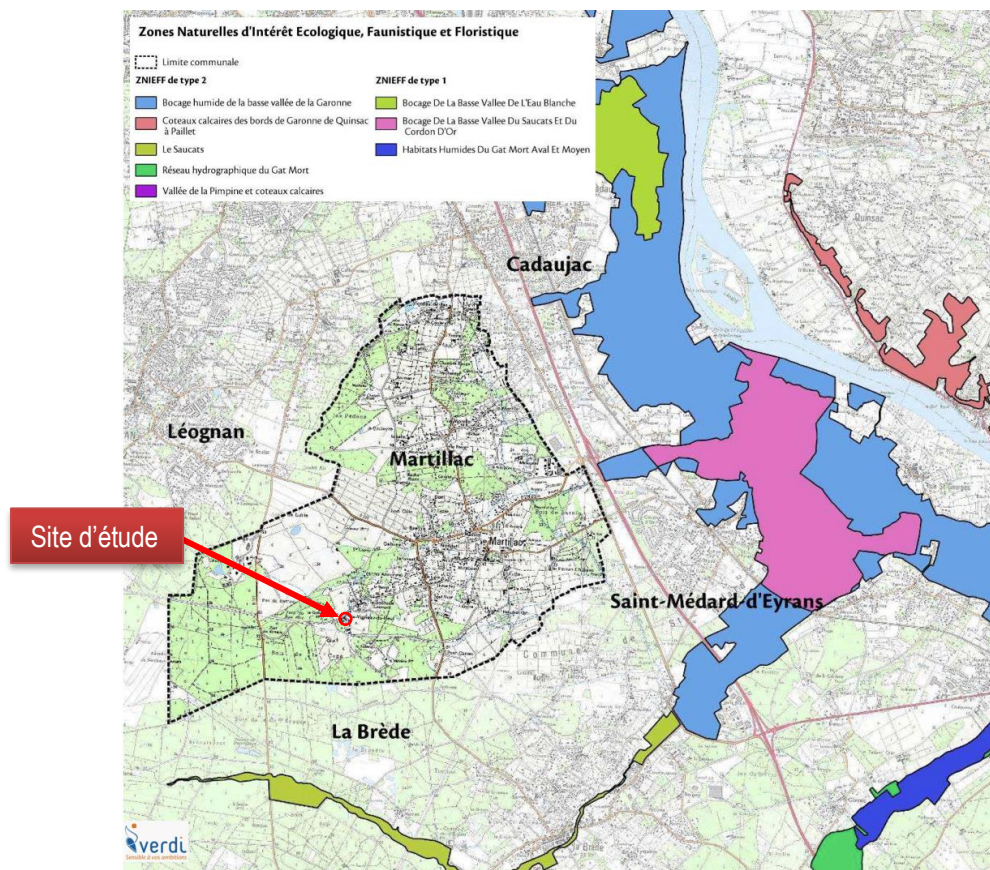
Carte 5 : les sites Natura 2000 identifiés à proximité du territoire communal (Source : rapport de présentation du PLU en vigueur, Verdi Conseil, 2018).

C.1.2.2 Les zonages d'inventaire du patrimoine naturel

Le territoire communal n'est **pas directement concerné** par la présence de Zone Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) ou Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

Plusieurs ZNIEFF sont néanmoins inventoriées à proximité de Martillac :

- **ZNIEFF de type 1 :**
 - n°720020117 « Bocage de la basse vallée de l'Eau Blanche » à 1,5 km ;
 - n°720030022 « Bocage de la basse vallée du Saucats et du Cordon d'Or » à 800 m ;
 - n°720030076 « Habitats humides du Gat Mort aval et moyen » à environ 4,3 km.
- **ZNIEFF de type 2 :**
 - n°720012948 « Coteaux calcaires des bords de Garonne de Quinsac à Paillet » à 4 km ;
 - n°720001974 « Bocage humide de la basse vallée de la Garonne » à environ 170 m des limites de la commune ;
 - n°720030023 « Le Saucats » à près de 700 m au Sud du territoire ;
 - n°720030050 « Têtes de bassin versant et réseau hydrographique du Gat Mort » à 4,3 km ;
 - n°720002389 « Réseau hydrographique de la Pimpinne et coteaux calcaires associés » à 4,6 km.



Carte 6 : ZNIEFF de type 1 et 2 (Source : rapport de présentation du PLU en vigueur, Verdi Conseil, 2018).

C.1.2.3 Les zonages d'inventaire et de protection du patrimoine architectural, des sites et paysages

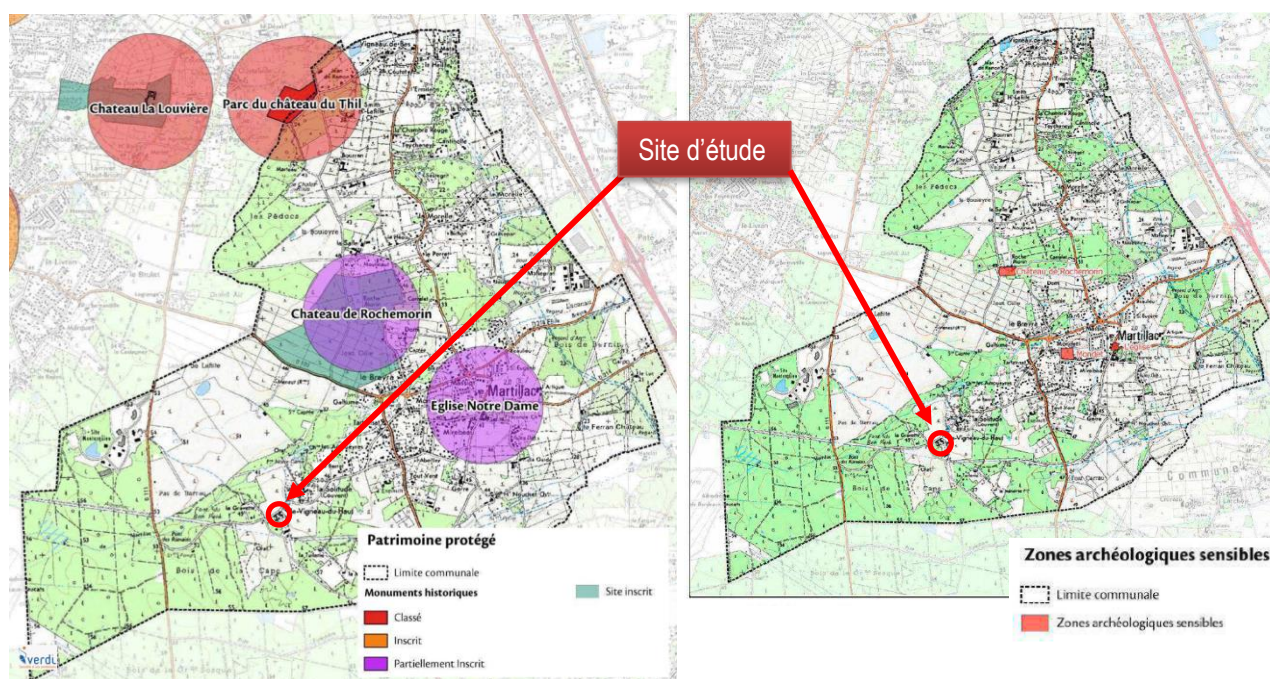
La commune de Martillac ne dispose d'aucun Site Patrimonial Remarquable (SPR) ou site classé sur son territoire. Néanmoins, le territoire communal est directement concerné par la présence de **monuments historiques** (ou périmètres de protection associés) et d'un **site inscrit au titre du Code de l'environnement** :

- **Monuments historiques** (tous deux inscrits) :
 - Château de Rochemorin (logis, enclos, pavillon, cheminée, élévation, clôture et toiture ;
 - Eglise Notre Dame et son abside datée du XI^{ème} siècle
 - Le Château du Thil (parcours d'eau, ses franchissements et ponts, le mur d'appui et le vestibule de l'ancienne serre à l'exclusion du château et des autres bâtiments) implanté sur la commune voisine de Léognan voit quant à lui ses périmètres de protection chevaucher la commune de Martillac.
- **Site inscrit** :
 - « Château de Rochemin et ses abords »

En matière de patrimoine archéologique, selon le Service Régional de l'Archéologie de la DRAC Nouvelle Aquitaine, la commune de Martillac abrite **trois sites archéologiques sensibles** implantés au centre de la commune, mais une dizaine d'autres sites potentiels sont également répertoriés sans localisation précise :

- Champ des romains vestiges néolithiques ;
- Rochemorin : occupation paléolithique ;
- Pas de Barreau, Les Sablières : occupation de l'âge de bronze ;
- Landes de Lafitte, Menaut : occupation paléolithique ;
- Rochemorin, Domi : vestiges médiévaux et gallo-romains ;
- Lespault : tumulus protohistorique ;
- Haut-Nouchet : vestiges de l'âge de fer ;
- Tanticoste : vestiges épipaléolithiques ;

- Château Lagarde : occupation néolithique.



Carte 7 : le patrimoine protégé et les sites archéologiques sensibles (Source : rapport de présentation du PLU en vigueur, Verdi Conseil, 2018).

Le site faisant l'objet de la présente modification simplifiée n'est directement concerné par la présence d'aucun zonage d'inventaire ou de protection du patrimoine naturel ou architectural.

C.1.2.4 Les trames vertes et bleues

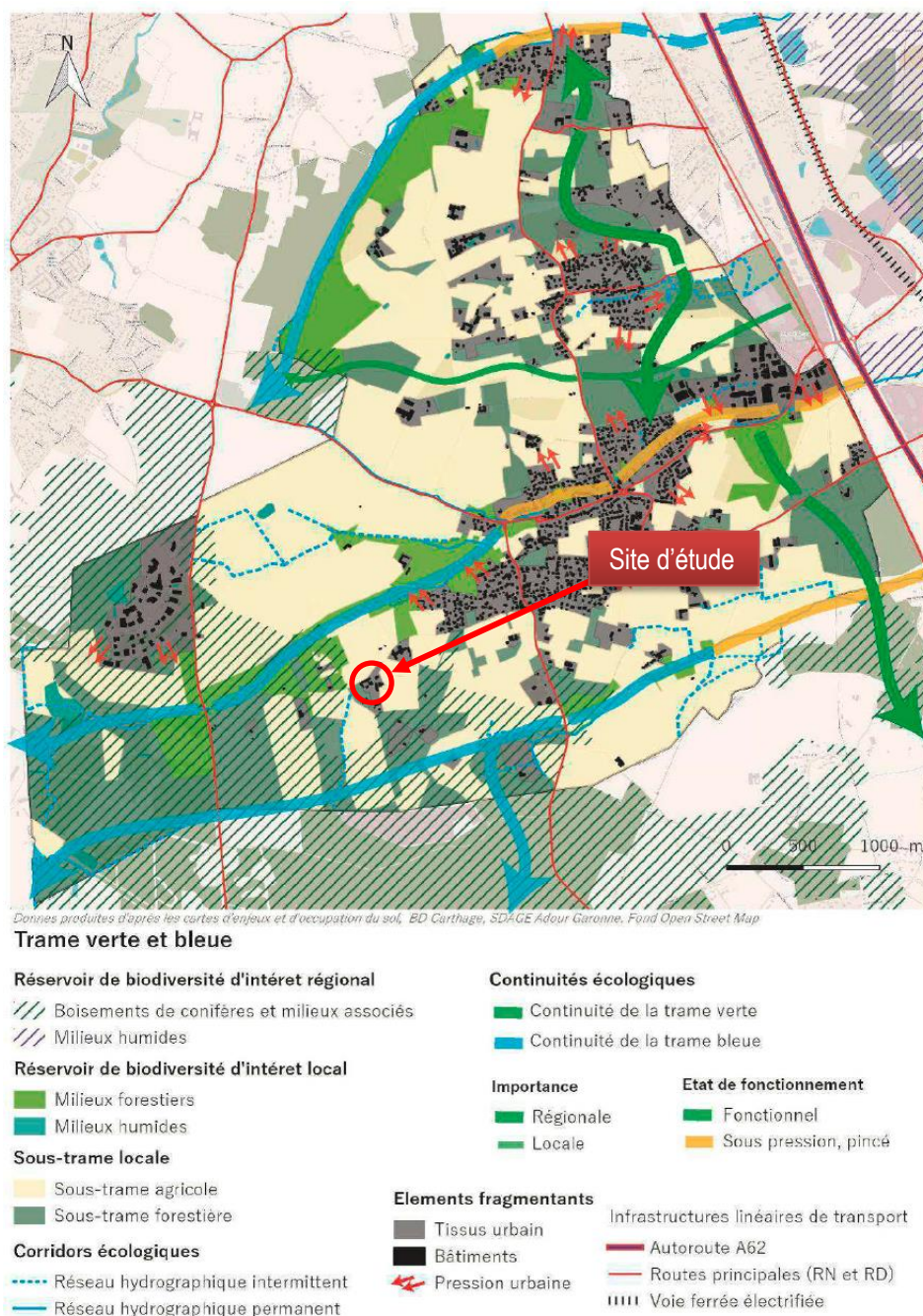
A l'échelle régionale l'atlas cartographique du SRADDET Nouvelle-Aquitaine ne fait apparaître qu'un seul élément à prendre en considération sur le territoire communal : la frange du vaste réservoir de biodiversité que constitue le massif forestier des Landes de Gascogne (boisements de conifères et milieux associés) qui occupe une partie de pointe Sud-Ouest de la commune.

Dans le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise (carte « la métropole nature »), la plus grande partie du territoire communal fait l'objet d'une « préservation et valorisation des terroirs viticoles ».

Deux « continuités naturelles majeures » dont il convient de « maintenir et préserver la qualité écologique » traversent également selon une direction Nord-Sud la commune : à l'Est au contact de la vallée de la Garonne, au centre, en frange du massif forestier.

Enfin, le Breyra constitue un « affluent majeur » de la trame bleue dont il convient de « retrouver et renforcer la continuité ».

Dans le cadre de la révision du PLU approuvée en 2019, un travail d'identification des trames vertes et bleues à l'échelle communale a été conduit mettant en exergue la présence de sous-trames forestières, agricoles et associées aux milieux humides, ces sous-trames confortant les continuités naturelles majeures identifiées dans le cadre du SCoT.

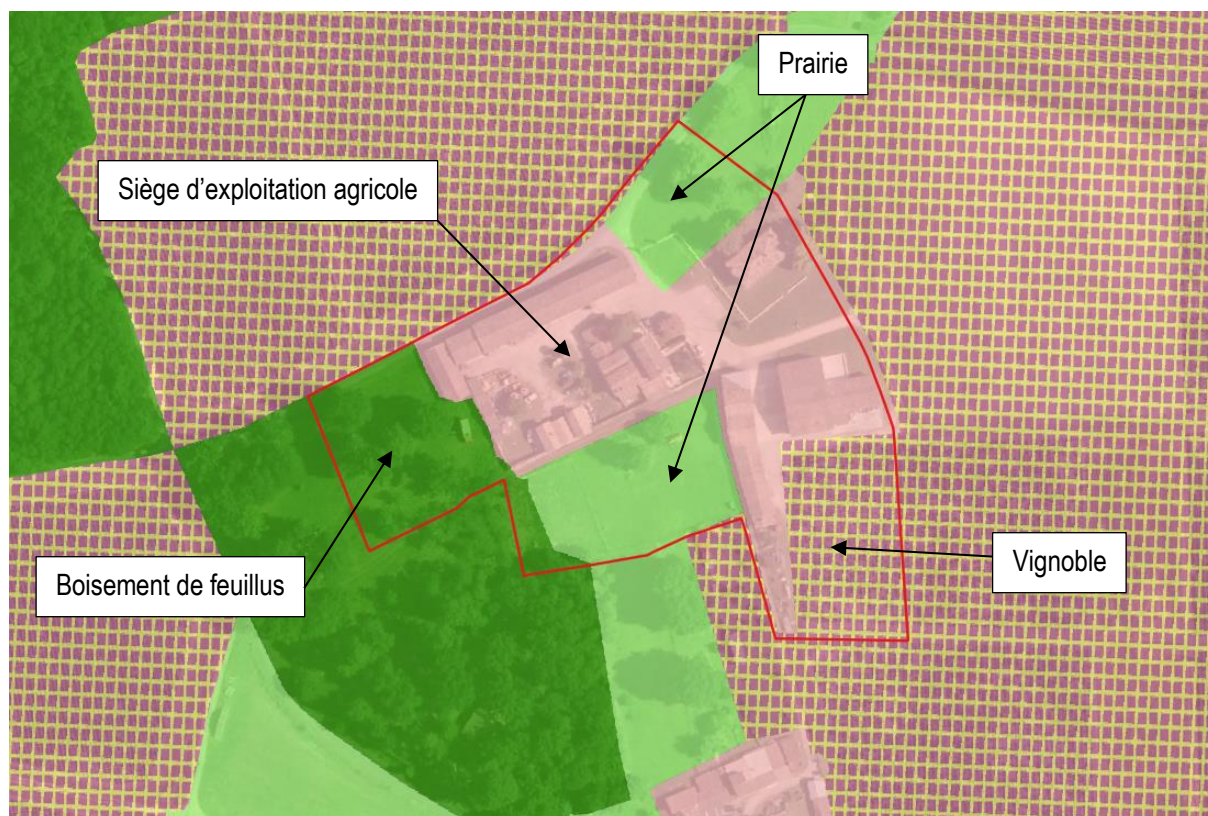


Carte 8 : Trame verte et bleue communale (Source: rapport de présentation du PLU en vigueur, Verdi Conseil, 2018).

Le site se rattache aux tissus urbains de la commune de Martillac, en raison de la présence de nombreux bâtiments. En lisière ouest du site, un élément de la sous-trame forestière locale a pu être identifié, mais il n'est néanmoins pas reconnu comme réservoir de biodiversité d'intérêt local.

C.1.3 Diagnostic du site susceptible d'être touché par la mise en œuvre de la modification du PLU

Le site concerné par la modification simplifiée du PLU est principalement occupé par des espaces bâtis ou cultivés, autour du siège d'une exploitation agricole. Seul un espace d'environ 200 m² à l'ouest se trouve occupé par quelques arbres, et présente l'aspect d'un parc.



Carte 9 : Référentiel régional d'occupation du sol, 2015 (GIP ATGERI)

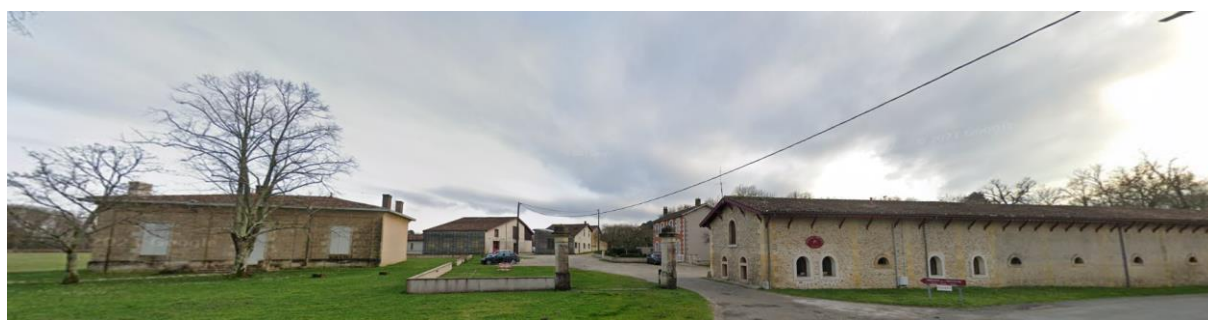


Illustration 10 : Vue sur le siège de l'exploitation agricole

*Le site concerné par la modification simplifiée **ne présente pas d'enjeux écologiques particuliers** ; étant principalement occupé par les bâtiments d'une exploitation agricole existante.*

C.1.3.1 Risques naturels et technologiques

Vis-à-vis des risques naturels et technologiques, la commune de Martillac est directement concernée par :

- Risque inondation par débordement de cours d'eau et remontées de nappe ;
- Aléa mouvements de terrain lié aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles ;

- Risque feux de forêt ;
- Risque tempête, répertorié au niveau départemental ;
- Risque sismique : commune répertoriée au sein de la zone de sismique 2 (faible) ;
- Risque industriel.

A noter l'absence de cavité souterraine ou mouvement de terrain répertorié sur la commune d'après la base de données Géorisques du BRGM.

C.1.3.1.1 Inondations

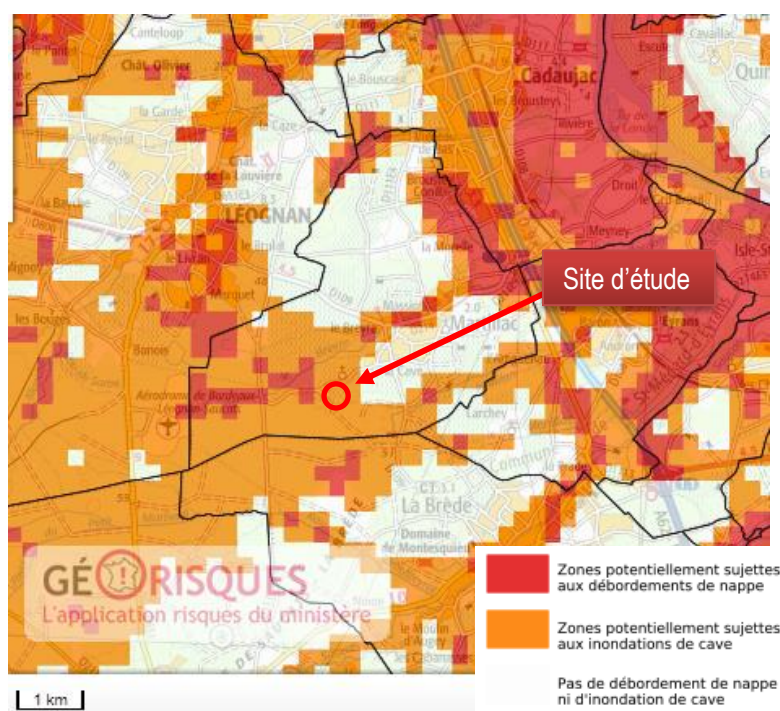
➤ Par débordement de cours

La commune est identifiée comme inondable au niveau de l'aval du Bourran (PPRI Garonne). De plus, elle peut être sujette aux débordements des cours d'eau communaux et notamment le Breyra dans le bourg et au niveau de la zone d'activités. Cette sensibilité a été formalisée dans le SCoT de l'agglomération bordelaise. Au vu de l'ensemble des études, l'emprise non aedificandi de 30 m de part et d'autre de ces cours d'eau, telle que préconisée dans le SCoT, suffit pour la prise en compte des débordements. Ce recul de 30 m est inscrit dans le règlement des zones naturelles N du PLU.

*Le présent site d'étude est éloigné du réseau hydrographique. Il n'est **pas concerné** par le risque inondation par débordement de cours d'eau.*

➤ Par remontée de nappes phréatiques

Sur la commune, les risques les plus importants (zones sujettes aux débordements de nappe) sont localisés au niveau des ruisseaux du Breyra et du Bourran, ainsi qu'au niveau du Nouchet. La plus grande partie de la commune n'est pas concernée par ce type d'aléa. Des actions sont inscrites dans le règlement du PLU pour l'urbanisation future dans les zones où la sensibilité est très élevée à moyenne.

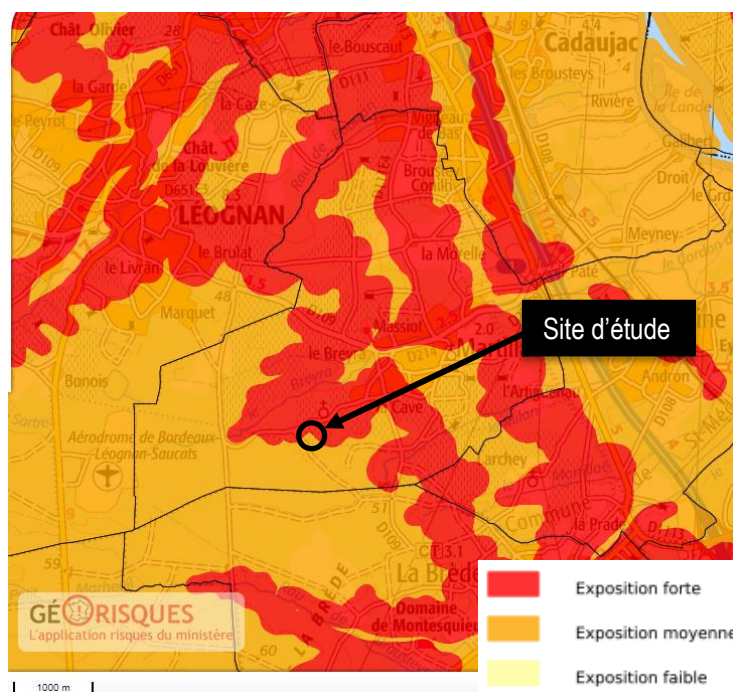


Carte 11 : Aléa remontées de nappe (Source: BRGM via www.géorisques.gouv.fr)

Le site d'étude est localisé dans une **zone potentiellement sujette aux inondations de cave** mais n'est **pas concerné par les phénomènes de débordement de nappe**.

C.1.3.1.2 Mouvements de terrain par retrait-gonflement des argiles

La commune de Martillac est exposée au risque naturel majeur « Retrait – Gonflement des argiles ». Elle est soumise aux risques moyen à fort sur l'ensemble du territoire.



Carte 12 : Aléa retrait-gonflement des argiles (Source: BRGM via www.georisques.gouv.fr)

Le site d'étude en lui-même est concerné par un aléa lié au retrait-gonflement des argiles de niveau **moyen à fort**.

C.1.3.1.3 Risques industriels

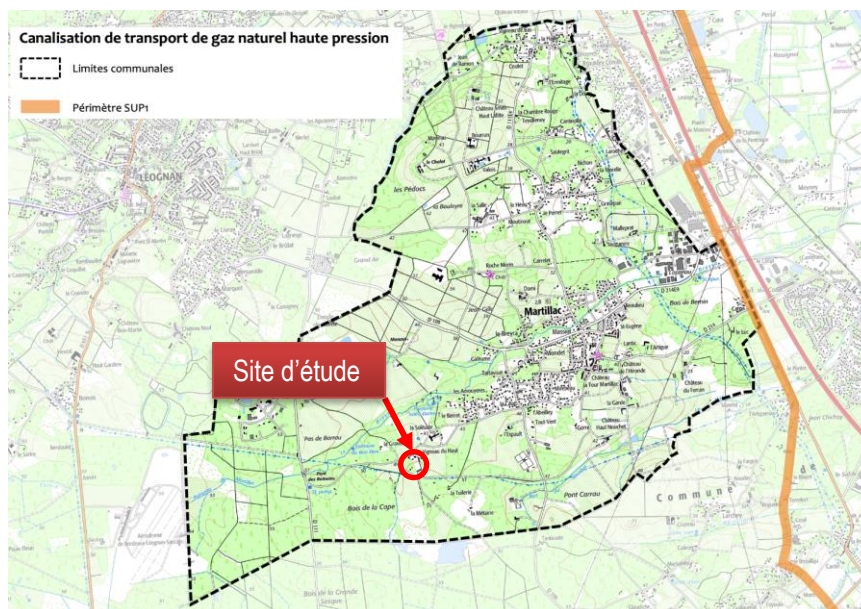
➤ Installations classées

L'unique Installation Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) recensée sur la commune de Martillac (dénommée « MAIRIE-Martillac »), qui correspond en réalité à l'ancienne décharge de Martillac au lieu-dit « Malleprat » n'est plus en activité aujourd'hui.

➤ Transport de matières dangereuses

Une canalisation de transport de gaz naturel haute pression (DN200 « La Brède – Bègles Station »), exploitée par la société Teréga (anciennement TIGF) longe l'extrémité Est de la commune au niveau de la RD 1113. Les abords de la canalisation font l'objet de servitudes d'utilité publique où de nouveaux secteurs d'habitat ne pourront être construits. Cette bande non aedificandi est large de 60 m de part et d'autre de la canalisation.

Le site d'étude est localisé à environ 3,5 km à l'Ouest de cette canalisation de transport de gaz naturel.



Carte 13 : Canalisations de gaz (Source: rapport de présentation du PLU en vigueur, Verdi Conseil, 2018).

➤ Sites et sols pollués ou potentiellement pollués

Un seul site (potentiellement) pollué est recensé dans la base de données BASOL du BRGM sur le territoire communal de Martillac : il s'agit de l'ancienne décharge de Martillac au lieu-dit « Malleprat ».

D'après l'inventaire BASIAS (inventaire historique des sites industriels et activités de service), deux sites industriels sont présents sur la commune de Rauzan :

- L'ancienne décharge de Martillac au lieu-dit « Malleprat ».
- L'ancienne Tuilerie des Ecus (fabrication de matériaux de construction en terre cuite), le long de la RD 1113.

C.1.3.2 Réseaux

C.1.3.2.1 Assainissement

Les eaux usées domestiques sont collectées par le réseau communal et envoyées vers les stations d'épuration de Martillac et de Cadaujac. La Technopole dispose également de sa propre station d'épuration :

- Station de Martillac : construite en 2009, avec une filière de boues activées, sa capacité est de 3 700 EH (3 200 EH pour Martillac et 500 EH pour Cadaujac). La qualité des eaux rejetées est satisfaisante pour l'ensemble des paramètres avec un respect des normes de rejet en vigueur (charge maximale en entrée constatée en 2019 : 3 208 EH).
- Station de la Technopole : cette station, construite en 1990, et en lagunage naturel, a une capacité de 1000 EH. Son fonctionnement est satisfaisant (rejets conformes) et elle traite environ 736 EH en 2019 ;
- Station de Cadaujac : la commune de Cadaujac est équipée d'une station d'épuration mise en service en 2010 avec un type d'épuration de secondaire bio (lagunage naturel) et d'une capacité de 6 500 EH (6 000 pour Cadaujac et 500 EH pour Martillac). Les analyses sont conformes et la station respecte les prescriptions définies par son autorisation de rejet.

La commune possède quelques zones en habitat isolé comme à l'Ouest de Vignau-de-Bas, au Sud du bourg, ou à Tout-Vent. Compte-tenu des possibilités financières de la commune, il n'est pas envisageable de collecter l'ensemble des eaux usées issues de ces zones. Le nombre d'installations d'assainissement non collectif est de l'ordre de 370 parmi lesquelles 64% ont été contrôlées conformes ou mises en conformité (données 2018).

*Le site d'étude est **positionné à l'extérieur du zonage d'assainissement collectif**.*

C.1.3.2.2 Eaux pluviales

La commune de Martillac dispose d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales élaboré en 2016 ayant permis de réaliser un état des lieux du réseau d'eaux pluviales communal et d'aboutir à la définition de programmes de travaux et d'entretien.

*Le site d'étude n'est pas desservi par le réseau séparatif dédié aux eaux pluviales. **L'infiltration des eaux de pluie se fait à la parcelle dans le cas présent.***

C.1.3.2.3 Eau potable

L'alimentation en eau potable de la commune de Martillac est assurée par le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable et d'Assainissement (SIAEPA) de la région de La Brède. Le territoire du syndicat fait partie intégrante du projet de substitution de la nappe Oligocène de Sainte-Hélène, les réseaux de Bordeaux Métropole traversant les communes du syndicat. En attendant la mise en service des nouvelles ressources sur l'Oligocène prévu à ce jour pour l'horizon 2023/2024, le seuil fixé à 940 000 m³ risque d'être dépassé depuis 2020.

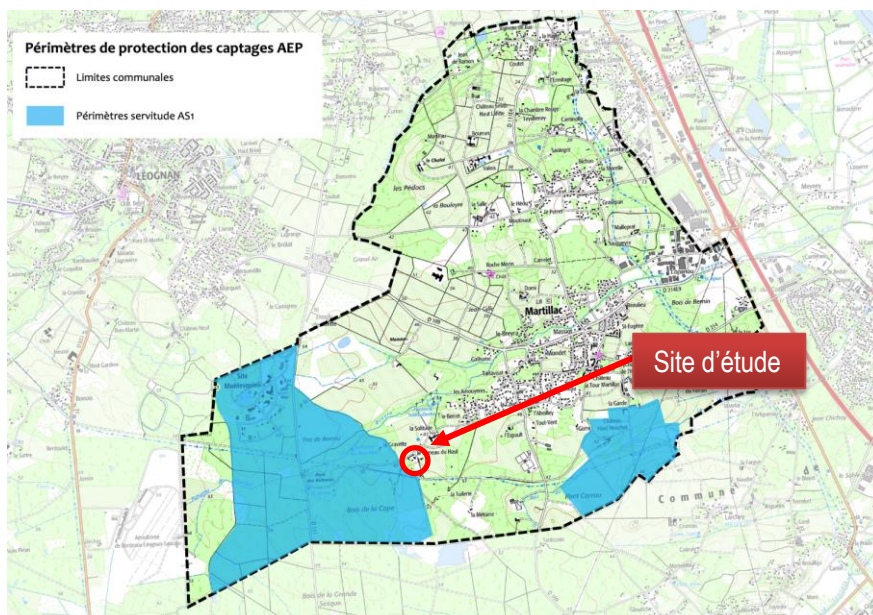
Compte tenu de ces éléments, de la non mise en œuvre à l'heure actuelle du schéma opérationnel des ressources de substitution sur l'Oligocène de Sainte-Hélène et d'une échéance incertaine concernant ces travaux, ainsi que d'une pollution épisodique pour le moment sur le forage de Marsalette, une demande d'augmentation de seuil a été déposée auprès des services compétents sur les deux forages à 1 150 000 m³ avec la possibilité pour le forage de la Blancherie de prélever un volume annuel de 1 095 000 m³ au cas où il serait nécessaire de substituer les volumes prélevés sur Marsalette. Cette autorisation pourra être revue dès que les ressources de substitution sur l'Oligocène de Sainte-Hélène délivreront les volumes prévus au schéma opérationnel.

Pour son adduction en eau potable, la commune de Martillac est alimentée par deux forages profonds implantés hors de la commune à La Brède et Ayguemorte-les-Graves.

Toutefois, huit forages AEP existent sur le territoire communal de Martillac, destinés à alimenter en eau potable la métropole bordelaise. Ils captent les aquifères de l'Éocène et de l'Oligocène.

Il s'agit des forages de Cape 1 (575 m³/j), Cape 2 (2 010 m³/j), Castaing (1 440 m³/j), Haut Nouchet 1 (660 m³/j), Haut Nouchet 2 (1 780 m³/j), Le Cordon (1 380 m³/j), Matasset (650 m³/j) et Sautegrit (1 440 m³/j).

Ces ouvrages bénéficient d'arrêtés de périmètres de protection.



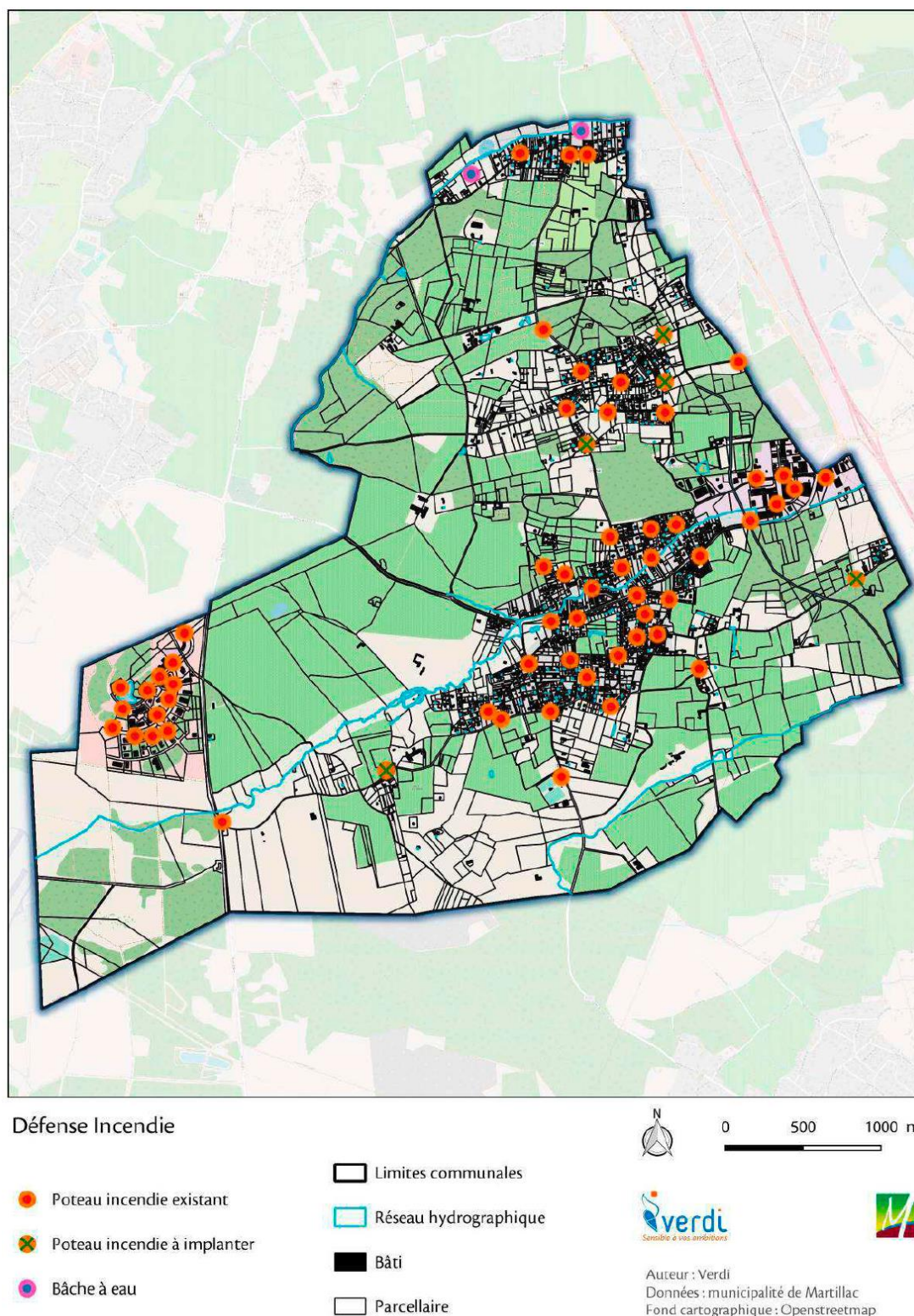
Carte 14 : Périmètres de protection de captages AEP (Source : rapport de présentation du PLU en vigueur, Verdi Conseil, 2018)

Le site d'étude est positionné à l'extérieur des périmètres de protection associés aux captages d'alimentation en eau potable présents sur la commune.

C.1.3.2.4 Défense incendie

La commune de Martillac dispose de dispositifs de défense incendie répartis sur l'ensemble du territoire communal (47 poteaux incendie disponibles). Un diagnostic mené en 2016 sur la commune a permis d'identifier les secteurs bénéficiant d'une défense incendie sous-dimensionnée et d'engager une programmation d'installation de bornes incendie visant à conforter et étendre ce réseau.

Afin de conforter le réseau existant, un nouveau poteau incendie doit être installé dans ce secteur.



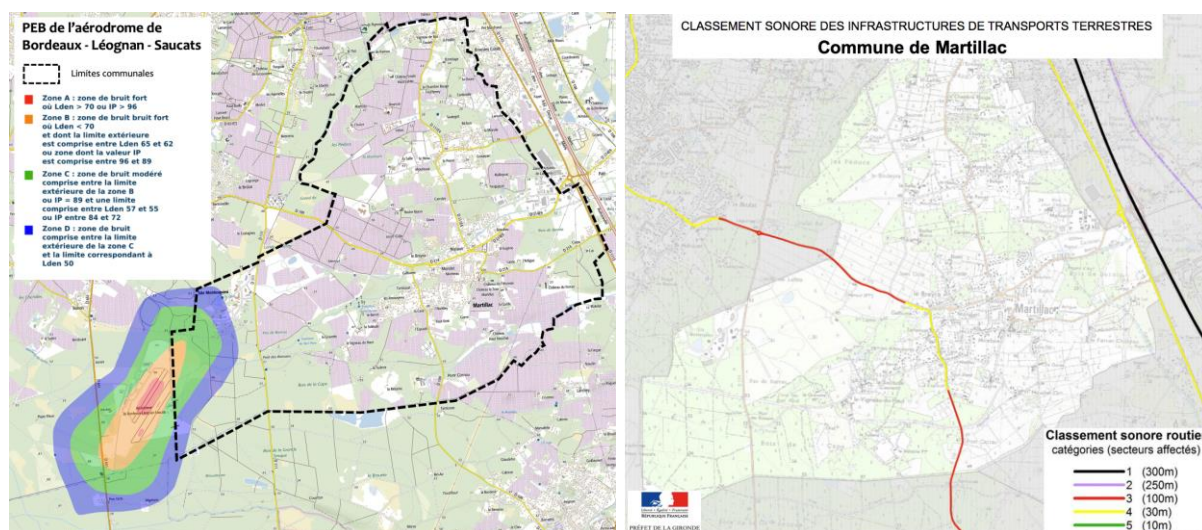
Carte 15 : Dispositifs de défense incendie (Source: rapport de présentation du PLU en vigueur, Verdi Conseil, 2018).

C.1.3.3 Nuisances

Aucune industrie émettrice d'odeurs particulières, comme le pourrait être une usine papetière par exemple, n'est recensée sur le territoire communal. Aucune nuisance lumineuse n'est portée à connaissance.

La commune de Martillac est néanmoins soumise à des nuisances sonores de deux types :

- Martillac est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Bordeaux-Léognan-Saucats qui couvre une partie du site de la Technopole à l'Ouest de la commune.
- La commune est traversée en son centre par la RD109 considérée comme une voie bruyante par l'arrêté préfectoral du 2 juin 2016 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres et longée à l'Est par l'A62 (par l'intermédiaire de son échangeur avec la RD 1113) et la RD 1113.



Carte 16 : PEB de l'aérodrome Bordeaux-Léognan-Saucats et classement sonore des infrastructures de transports terrestres (Source: Géoportail & arrêté préfectoral du 2 juin 2016).

Le site d'étude est relativement éloigné de ces axes routiers et n'est pas recouvert par le PEB associé à l'aérodrome de Saucats.

C.2 Evaluation des incidences du projet de modification sur l'environnement

Le projet de modification simplifiée vise à délimiter, au sein de la zone naturelle, un secteur d'environ 2 ha au sein duquel l'implantation de constructions nécessaires à l'exploitation agricole pourra être admise, dans le strict respect des conditions prévues par le code de l'urbanisme.

Il est précisé que ce secteur ne constitue pas un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, pour l'application des dispositions prévues à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme. En effet, ce secteur relève exclusivement des dispositions de droit commun prévues aux articles L.151-11 3° et R.151-25 du code de l'urbanisme.

Le choix de la commune tend à réaffirmer la vocation agricole des terrains concernés et génère donc des incidences positives sur l'activité viticole.

Même si l'accueil de constructions nécessaires à l'exploitation vise à permettre le développement de l'activité agricole, la commune a néanmoins souhaité, notamment pour des motifs paysagers, éviter la dispersion des bâtiments au sein de ses espaces ruraux.

C'est la raison pour laquelle le périmètre finalement retenu pour admettre des constructions agricoles ne s'écarte pas de plus de 50 mètres des bâtiments existants.

Enfin, les dispositions prévues par ailleurs pour assurer l'insertion des constructions dans l'ensemble de la zone naturelle seront, en règle générale, applicables aux constructions nécessaires à l'activité agricole, afin d'éviter toute

incidence environnementale négative. Seules les hauteurs maximales seront adaptées à l'occasion de la procédure. Elles seront alignées sur celles prévues en zone agricole.

Le tableau ci-dessous évalue, par thématique, les incidences potentielles du projet.

| Thème | Evaluation des incidences |
|------------------------------------|---|
| Biodiversité | Le site de projet est situé en lisière de boisements relevant de la sous-trame forestière locale. Même si l'intérêt de ces boisements apparaît relativement limité, la commune a souhaité réduire l'impact associé à l'évolution du PLU, en réduisant la surface classée en secteur Naf à l'ouest du siège de l'exploitation. La limite du secteur y est située à moins de 40 m des bâtiments existants, contre environ 50 m au sud et à l'est. |
| Consommation de l'espace | Les incidences en termes d'artificialisation seront très limitées, en raison des caractéristiques actuelles de l'occupation des sols. Sur les 2 ha du secteur, environ 9000 m ² ne sont pas occupés par des constructions à l'heure actuelle, dont 2500 m ² de vigne, 4500 m ² de prairie et 2000 m ² de parc arboré. |
| Trame verte et bleue | En raison de la nature même du projet envisagé, la constructibilité générée par la modification simplifiée du PLU sera très limitée, et impactera des espaces déjà fortement anthropisés. En outre, la politique de protection des espaces boisés engagée par la commune par l'intermédiaire de la mise en place d'Espaces Boisés Classés (EBC) ne sera pas remise en cause par l'intermédiaire de cette modification. |
| Paysages | La modification vise à permettre l'accueil de constructions nécessaires à l'activité agricole, aux abords immédiats des bâtiments d'une exploitation existante. Le dessin du secteur Naf a été pensé de manière à éviter la dispersion des bâtiments et de favoriser leur regroupement autour des édifices existants. Les règles applicables en matière d'implantation et d'aspect extérieur ne différeront pas de celles prévues pour les bâtiments déjà admis en zone N, ne générant pas d'incidence notable sur le paysage existant. |
| Ressource en eau | Les évolutions permises par la présente modification n'impacteront pas davantage la ressource en eau, qu'elle soit superficielle ou souterraine. Les évolutions n'auront pas d'incidence notable sur le système d'assainissement communal puisqu'elles n'augmentent pas les capacités d'accueil et elles n'aggraveront pas davantage la pression exercée sur la ressource en eau potable. |
| Risques naturels et technologiques | La modification du PLU ne générera pas d'accroissement de l'exposition de la population aux risques identifiés sur le territoire communal. |
| Emissions de gaz à effet de serre | Les incidences en termes d'émissions de gaz à effet de serre seront très faibles au vu de la situation existante : il ne s'agit pas de la création d'une activité mais d'une extension. De plus, les voies de desserte automobile sont déjà existantes. |

Compte-tenu du dimensionnement du projet, de ses caractéristiques et de l'absence de contraintes environnementales fortes au droit du site étudié, il peut être estimé que la modification simplifiée du plan local d'urbanisme de Martillac ne présente pas d'impacts significatifs sur l'environnement.

D. LES EVOLUTIONS DU DOSSIER DE PLU

D.1 Les évolutions touchant la pièce écrite du règlement d'urbanisme

Le règlement de la zone naturelle est complété, de manière à créer un secteur Naf au sein de la zone N, et de le doter des dispositions prévues par le code de l'urbanisme en matière d'accueil de constructions nécessaires à l'activité agricole.

D.1.1 Justification des choix

Les dispositions du code de l'urbanisme applicables dans les zones naturelles (articles L.151-11 3° et R.151-25 du code de l'urbanisme) permettent d'y autoriser :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

De telles constructions sont nécessaires aux exploitations agricoles présentes sur le territoire de la commune de Martillac, telles que celle du Domaine de la Solitude.

Toutefois, le règlement du PLU approuvé en 2019 ne permet pas d'y autoriser de telles constructions, ni même l'extension des constructions agricoles existantes alors même que le projet d'aménagement et de développement durables comporte une orientation visant à « *assurer le maintien des activités agricoles (et leur protection) en favorisant notamment leur extension et leur diversification* ».

C'est pourquoi la commune de Martillac envisage, afin de faciliter l'extension des activités existantes dont les bâtiments sont classés en zone naturelle, d'intégrer les dispositions précitées dans son règlement.

Il n'est toutefois pas prévu d'admettre l'implantation de bâtiments agricoles dans l'ensemble de la zone naturelle.

En effet, un tel choix pourrait engendrer des conséquences négatives sur l'environnement et les paysages naturels de la commune, dans la mesure où la zone naturelle du PLU de Martillac recouvre par endroit des milieux naturels particulièrement sensibles ; par exemple des zones humides.

En conséquence, un secteur Naf, admettant les constructions nécessaires à l'exploitation dans les conditions précitées, est créé spécialement au sein de la zone N, sur un périmètre réduit.

La hauteur maximale des constructions y est alignée sur celle prévue en zone agricole.

D.1.2 Nature des corrections

Le préambule ainsi que les articles N1, N2 et N10 du règlement du PLU sont complétés par différentes dispositions.

Les corrections apportées au règlement peuvent être présentées article par article (ajouts en rouge).

D.1.2.1.1 Le préambule

La zone N est une zone qui doit être protégée en raison de la qualité des sites.

On distingue :

- ☐ *Un secteur NE correspondant au Couvent de la Solitude, une institution à l'écart des zones urbaines, pour permettre son éventuelle extension (STECAL) ;*
- ☐ *Un secteur NL qui correspond à une zone naturelle de loisirs pouvant accueillir des équipements publics, collectifs et sportifs ;*
- ☐ *Un secteur NT (Les Sources de Caudalie) pour permettre le développement de l'activité hôtelière, de restauration et de l'activité économique en lien avec la vinothérapie (STECAL) ;*
- ☐ *NEB : zone réservée à l'École des Bois (existante) permettant les adaptations si nécessaire (STECAL) ;*
- ☐ *Un secteur NMH correspondant à une implantation de mobil-home,*
- ☐ *Un secteur NAF dans lequel sont admises les constructions nécessaires à l'activité agricole.*

D.1.2.1.2 L'article N1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

1.1 - Les constructions à usage :

- ☐ *Agricole, sauf en secteur Naf, dans les conditions prévues à l'article N2 ;*
- ☐ *D'habitation ;*
- ☐ *Hôtelier ;*
- ☐ *Habitation légères de loisirs (HLL) ;*
- ☐ *De commerce et d'artisanat, sauf en secteur Naf, dans les conditions prévues à l'article N2 ;*
- ☐ *De bureau et de service ;*
- ☐ *D'industrie ;*
- ☐ *D'entrepôts.*

1.2 - Les lotissements de toute nature.

1.3 - Le stationnement des caravanes, les terrains de camping et de caravaning.

D.1.2.1.3 L'article N2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur Naf, sont admis sous conditions :

2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

2.2 - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,

dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur Ne, sont admis sous conditions :

[...]

D.1.2.1.4 L'article N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Dans les secteurs Ne et NI, il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous conditions de leur nécessité.

10.2 - Dans les secteurs Nt et Ns, la hauteur des constructions ne peut excéder 9 m, à l'égout du toit.

10.3 – Dans le secteur Naf, la hauteur des constructions à destination agricole sera limitée à 12m au faîtage par rapport au niveau moyen de la desserte de ce bâtiment (toit deux pans, pente 30 %), sauf pour les éléments techniques tels que caves et silos.

10.4 – Dans le reste de la zone N, la hauteur des extensions ne peut excéder 6 m à l'égout du toit.

D.2 Les évolutions touchant la pièce graphique du règlement d'urbanisme

Le plan de zonage est modifié, uniquement au niveau du site de projet, pour procéder à la délimitation d'un secteur au sein de la zone naturelle (N) noté Naf sur le document graphique.

D.2.1 Justification des choix

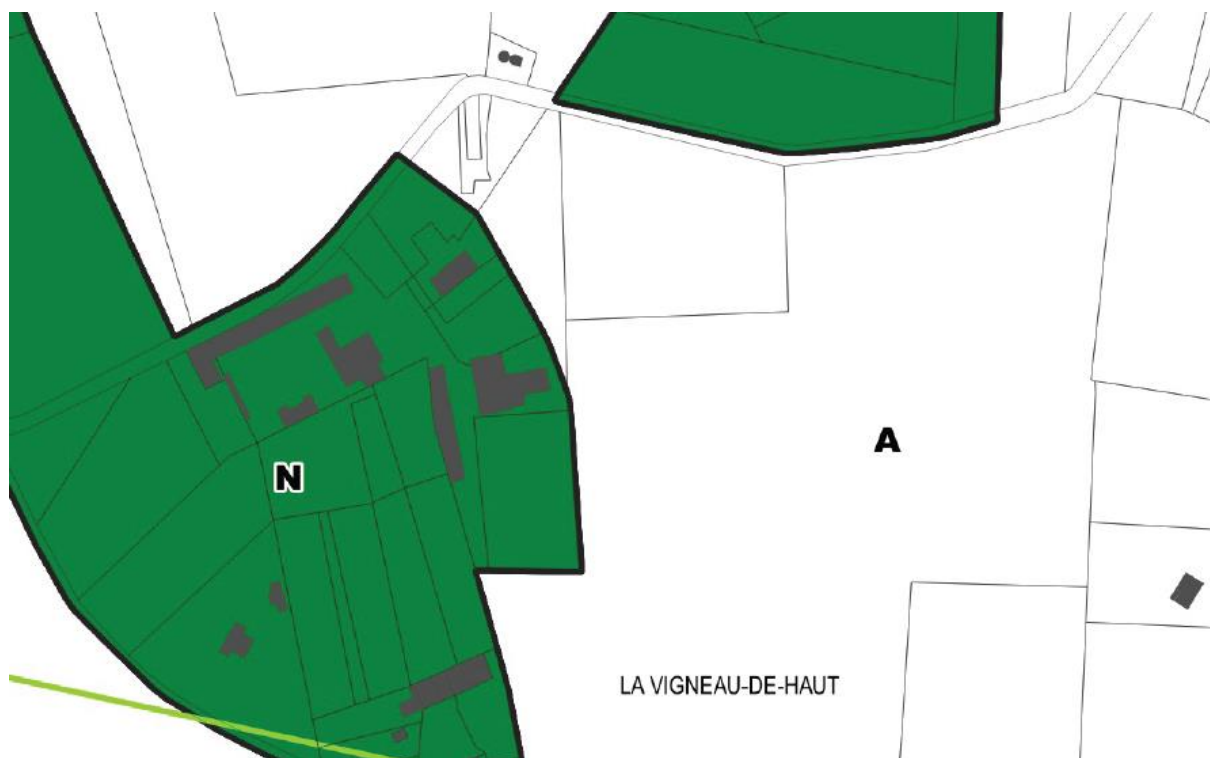
La création du secteur Naf porte sur une surface d'environ 2 ha.

Le périmètre a été fixé de manière à intégrer l'ensemble des bâtiments de l'exploitation agricole du Domaine de la Solitude et à prévoir des capacités d'accueil de bâtiments supplémentaires à proximité immédiate des édifices existants.

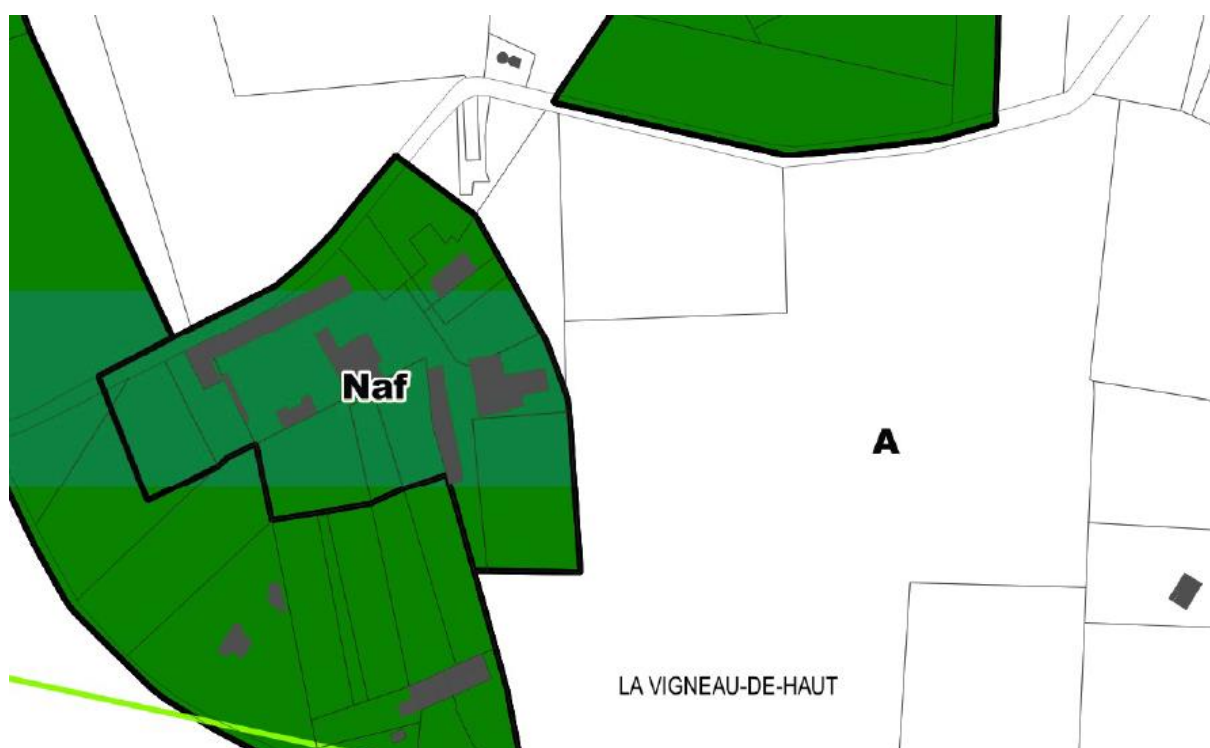
Des possibilités d'accueil sont ainsi prévues au sud et à l'est des constructions existantes, avec une implantation devant s'opérer à une distance maximale de 40 à 50 m des bâtiments de l'exploitation.

D.2.2 Nature des corrections

Sur la pièce graphique du règlement d'urbanisme, les parcelles occupées par les bâtiments de l'exploitation agricole et celles susceptibles d'accueillir des bâtiments agricoles dans les années à venir, classées en zone N dans le PLU approuvé en 2019, sont reclassées en secteur Naf.



Carte 17 : Extrait du plan de zonage avant correction



Carte 18 : Extrait du plan de zonage après correction

D.3 Les évolutions touchant le rapport de présentation

D.3.1 Justification des choix

Les évolutions de zonage associées à la procédure de modification simplifiée impliquent une correction du tableau des surfaces des différentes zones figurant dans le rapport de présentation du PLU.

D.3.2 Nature des corrections

Le tableau des surfaces p. 212 du rapport de présentation est complété de manière à intégrer le secteur Naf nouvellement délimité en zone N.

| PLU 2007 | | PLU MODIFIE | |
|------------------------|---------------|------------------------|---------------------|
| Zone | Surface en ha | Zone | Surface en hectares |
| Zone U | | Zone U | |
| UA | 6,53 | UA | 24,49 |
| UB | 14,97 | UB | 57,90 |
| UC | 50,22 | UC | 70,00 |
| | | UD | 22,80 |
| | | UDa | 2,96 |
| | | UDh | 1,41 |
| Total Habitat | 71,72 | Total Habitat | 175,19 |
| UX | 32,98 | UX | 29,7 |
| UY | 59,85 | UY | 67,5 |
| Total Activités | 92,83 | Total Activités | 97,2 |
| TOTAL Zone U | 164,55 | TOTAL Zone U | 272,4 |
| Zone AU | | Zone AU | |
| 1AU | 130,90 | 1AU | 7,8 |
| | | 1AUx | 15,8 |
| 2AU | 16,50 | 2AU | 1,3 |
| 2AUX | 8,36 | | |
| 2AUT | 10,84 | | |
| TOTAL Zone AU | 166,60 | TOTAL Zone AU | 24,9 |
| U+AU | 331,15 | U+AU | 297,3 |
| Zone A | | Zone A | |
| A | 771,50 | A | 918,6 |
| AP | 137,60 | | |
| TOTAL Zone A | 909,10 | TOTAL Zone A | 918,6 |
| Zone N | | Zone N | |
| N | 457,15 | N | 478,1 |
| Nh | 1,65 | | |
| NI | 3,81 | NI | 5,4 |
| Ne | 2,25 | Ne | 2,3 |
| Nt | 4,00 | Nt | 3,3 |
| | | Nmh | 0,1 |
| | | Neb | 2,0 |
| | | Naf | 2,0 |
| TOTAL Zone N | 468,86 | TOTAL Zone N | 493,2 |